

7
July, 2019

不動産マーケットレポート

- 選択肢が広がる、自立した高齢者向けの住宅・施設 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 高齢者向け住宅・施設への住替え . . . 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

選択肢が広がる、自立した高齢者向けの

健康寿命(日常生活に制限のない期間)の延伸等を背景に、自立した生活が可能な高齢者を主な入居対象とした住宅・施設を積極的に供給する動きがみられます。生活サポートやコミュニティ形成に関するソフト、ハードを完備するとともに、充実した共用部や広い住戸、高い交通利便性等を確保している点が特徴です。

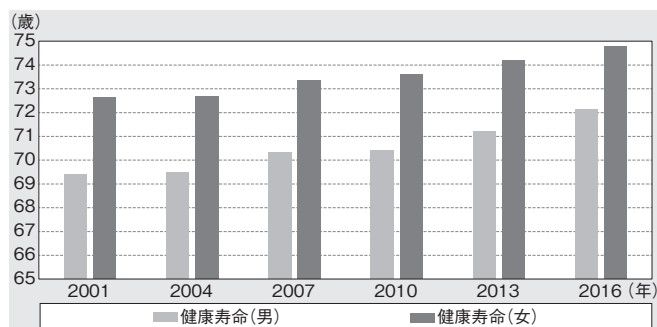
●高齢者向け住宅・施設の現況

わが国の健康寿命(日常生活に制限のない期間)は延伸傾向で[図表1]、65歳以上の高齢者人口は2040年を過ぎるまで増加基調であることが推計されています[図表2]。

高齢者向け住宅・施設には、要介護者を対象に限る特別養護老人ホームや介護老人保健施設のほか、サービス付き高齢者向け住宅(以下、サ高住という。)や有料老人ホーム等があります[図表3]。これら住宅・施設の定員数は増加傾向にあるものの[図表4]、2017年9月～10月の調査時点では、入居は要介護者が中心であり、介護・支援を必要としない自立した高齢者(以下、自立高齢者という。)は入居者の1割に達していません[図表5]。

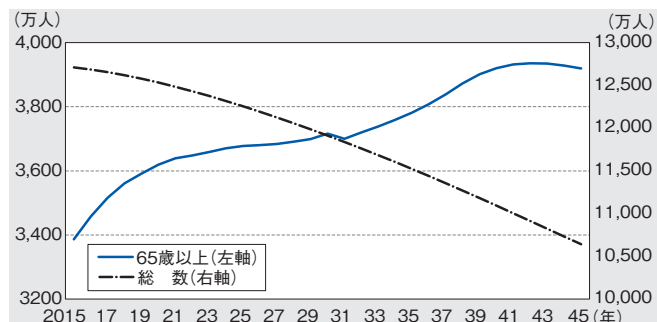
高齢期のライフステージにおいて、より嗜好に合った暮らしがしたい、子供の独立や配偶者との死別等により自宅が手広くなった、車の運転をやめたことや体力の衰え等により生活が不便になった等の理由で、要介護になった場合以外でも、自立高齢者が住替えを検討する機会があると考えられます。

【図表1】国内の健康寿命の推移



データ出所: 内閣府「平成30年(2018年)版高齢社会白書」

【図表2】国内の推計人口



データ出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計)」

●自立高齢者を主な入居対象とした住宅・施設

現に介護サービスを必要とする高齢者を対象とするだけでなく、生活の利便性や趣味・娯楽等のコミュニティ、将来の備えとして医療・介護等の生活サポートを求める自立高齢者を対象とした住宅・施設を供給する動きがみられます[図表6]。大手デベロッパーやハウスメーカー、有料老人ホーム運営会社等の一部の事業者では、自立高

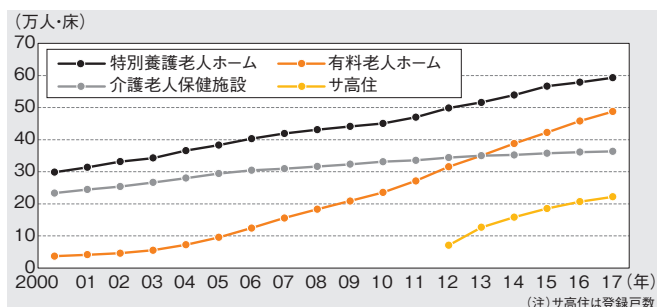
【図表3】主な高齢者向け住宅・施設(供給数上位)の種別および概況

区分	名称	概要	主な入居時の要件 (○可、×不可)	
			自立	要介護
住宅	サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)	住宅としての居室の広さや設備、バリアフリー等の条件を備え、ケアの専門家による安全確認や生活相談サービスを受けられる住宅	○(注)	○(注)
	住宅型有料老人ホーム	食事等の生活支援サービスが付く有料老人ホーム。介護が必要になった場合は外部の訪問介護サービス等を利用	○(注)	○(注)
施設	介護付有料老人ホーム	特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けた有料老人ホーム。入居時自立から要介護まで幅広いタイプがある。	○(注)	○(注)
	特別養護老人ホーム	常時の介護が必要な人に対し、生活全般にわたって介護サービスが提供される。	×	○(注)
	介護老人保健施設	病院と自宅の中間施設。病院で入院治療する必要はないが、医学的管理の下で看護、介護サービス、日常生活訓練サービスが必要とする高齢者が利用する。	×	○(注)

(注)制度上、入居時の心身状態の要件はなく、住宅・施設ごとに多様である。

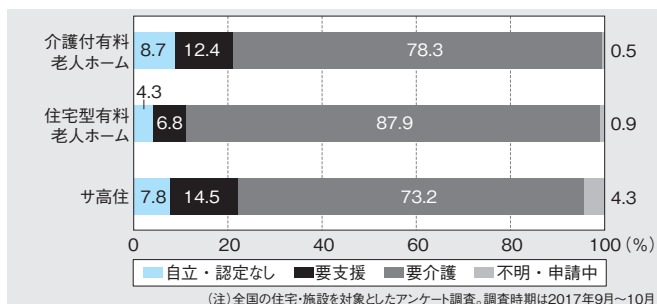
出所: 国土交通省「高齢者の住まい・住み替えに関する相談・情報提供マニュアル」

【図表4】高齢者向け住宅・施設の定員数



データ出所: 国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅に関する現状(2019年3月)」

【図表5】自立・要介護別入居者数割合



(注)全国の住宅・施設を対象としたアンケート調査。調査時期は2017年9月～10月
データ出所: 平成29年(2017年)度 老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)株式会社野村総合研究所「高齢者向け住まいにおける運営形態の多様化に関する実態調査研究」

高齢者向けにシフトしたサ高住、有料老人ホームのほか、自立高齢者向けに設備やサービスを整備した分譲マンションや賃貸マンション等の開発への新規参入や事業拡大が進められています。

設備・サービスの内容は、生活サポート(医療・介護含む)やコミュニティ形成(趣味・娯楽含む)に関するソフト、ハードを完備するとともに、充実した共用部や広い住戸、高い交通利便性を確保している点が特徴です〔図表6〕。将来的に要介護になった場合のサポート体制(転居サポート含む)を導入している例もみられます〔図表6〕の③、④)。

〔図表6〕の物件で広く取り組まれているものとして生活サポートに関しては、病院等と連携した医療体制、見守りサービス、食事や運動プログラムの提供、共用部・室内のバリアフリー化等が行われています。コミュニティ形成に関しては、入居者のコミュニティを育む様々なプログラムやイベン

トの実施、そのための共用施設(多目的ホール等)の整備が行われています。なお、共用施設としては、他にも庭園や大浴場、シアタールーム等の設置事例がみられます。

住戸の面積は、一般のサ高住では20㎡未満が全国6割、25㎡未満が3/4を超えるのに対し〔図表7〕、56㎡台～160㎡台〔図表6〕の①)や25㎡台～56㎡台〔図表6〕の⑤)など広いのが特徴です。

自立高齢者向け賃貸マンションの例〔図表6〕の⑥)では駅近の供給を積極的に進めており、サ高住の立地と比べ駅に近い傾向があります〔図表8〕。駅から一定の距離がある物件では最寄り駅や商業施設、都心部等へシャトルバスを運行する例〔図表6〕の①、②)、都心部に事業を拡大する例〔図表6〕の①、④)等、住宅・施設外でも活動的な生活が可能な立地展開や配慮がみられます。

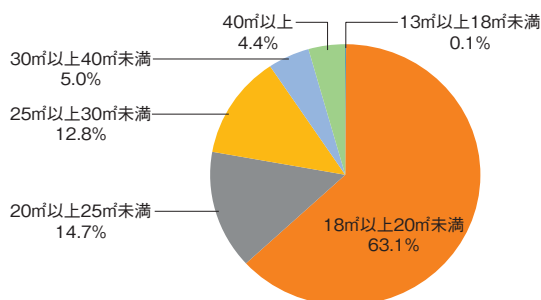
(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

〔図表6〕 自立高齢者を主な入居対象とした住宅・施設の供給の動き

新規供給の動向			物件タイプ	竣工・開業	所在	設備・サービス等の特徴(一部を紹介)
①	デベロッパーA	元気なシニア(概ね60歳以上)のためのサービスレジデンスブランドを新たに展開することを2018年7月に公表。右記の第1号、第2号のほか第3号を東京都港区(西麻布)で実施する計画。今後も本ブランドで大都市圏を中心に開発を加速する予定	第1号	サ高住	2019年6月開業	東京都杉並区
			第2号	有料老人ホーム	2021年11月開業予定	千葉県鴨川市
②	住宅メーカーA	自立して生活ができ、趣味をはじめとした様々な活動に意欲的な高齢者向け分譲マンション開発への参入を2019年1月に公表(今後ブランドを立ち上げ展開する計画)	第1号	分譲マンション	2020年3月竣工予定	千葉県浦安市
③	有料老人ホーム運営会社	自立した生活を送れるか要介護度の低い高齢者向け分譲マンション事業に参入することを2018年10月に報道された。第1号物件に続く分譲マンションの開発も視野に入れている	第1号	分譲マンション	数年内に開設予定	東京都
④	デベロッパーB	郊外沿線で開催してきた健康なシニアが充実した日々を謳歌する住宅ブランド(2018年11月現在11施設)について、都心部で事業を拡大。今後も都心部を含めた事業展開を進める方針	都心部第1号	住宅型有料老人ホーム	2020年7月開業予定	東京都港区
⑤	デベロッパーC	自立した生活が可能な高齢者向け住宅のブランドを2017年4月に発表。2026年度までに40棟(5,000戸)の供給を目指す方針(2020年度以降、年平均5～6棟程度の供給を目指す換算になる)	第1号	サ高住	2017年10月開業	千葉県船橋市
			第2号	サ高住	2020年春開業予定	千葉県千葉市
			第3号	サ高住	2020年2月竣工予定	東京都三鷹市
⑥	住宅メーカーB	自立シニア向け賃貸マンションブランドの2018年度の受注は前年度比3割増の35棟。2025年度をめどに年約100棟の受注を目指す方針	-	賃貸マンション ^(注)	2019年5月末時点で46棟の竣工(予定)物件がホームページに掲載	東京都、神奈川県、埼玉県等

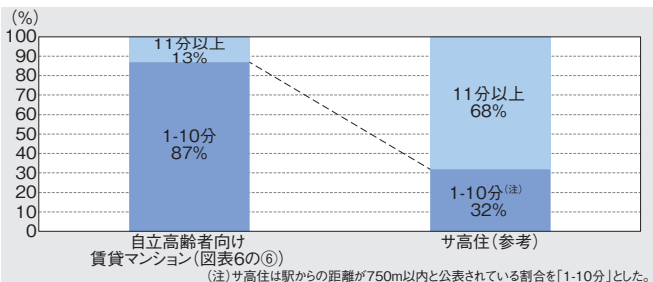
(注)当ブランドに例外でサ高住が数物件含まれるが、基本的にサ高住は主に介護が必要な人を対象とし別ブランドで展開する方針

〔図表7〕 高齢者向け住宅の住戸面積(サ高住のケース)



データ出所：一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析(2018年8月)」

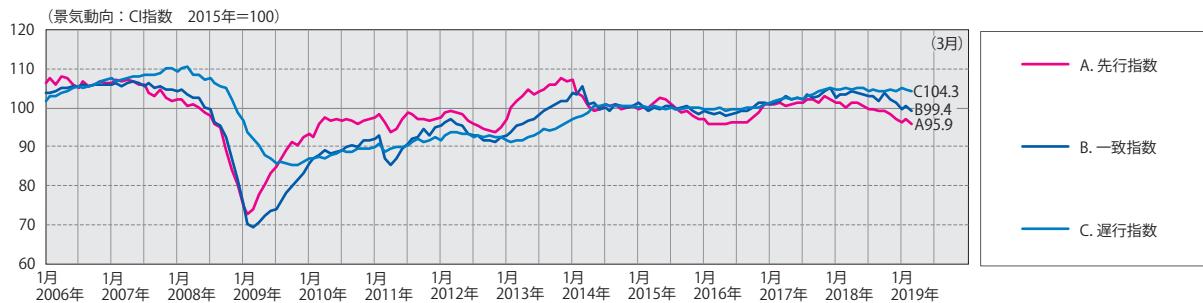
〔図表8〕 高齢者向け住宅・施設の鉄道駅からの距離(徒歩時間)



データ出所：自立高齢者向け賃貸マンションはホームページ掲載物件(2019年5月時点)の情報を集計、サ高住は国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅に関する現状(2019年3月)」

■ 景気の動向（全国）

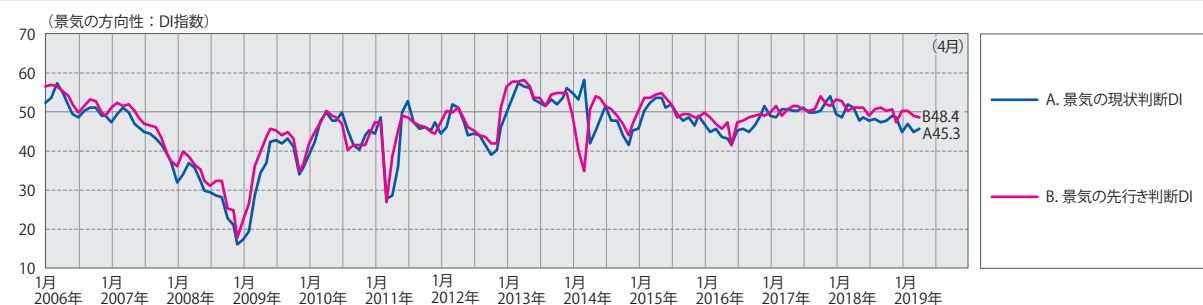
図1 景気動向指数



注：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018（平成30）年12月分速報（2019/2/7公表）から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

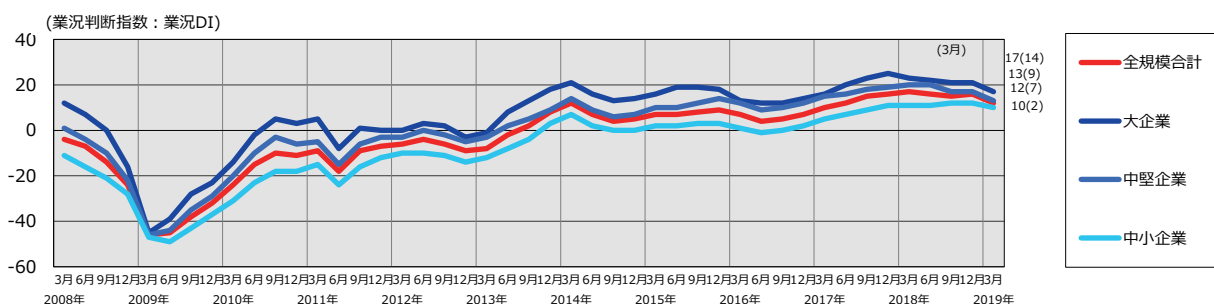
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に關する予測値(本稿は2019年6月を対象とする予測値)。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【データ概要】

- 図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

- ：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
 - 景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
 - 景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
 - 景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

- 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

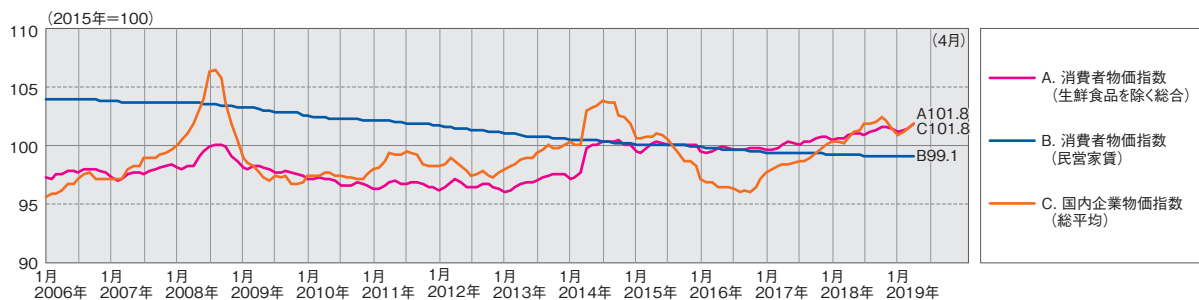
- ：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2, 3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
 (DI指数：50＝変わらない・横ばい、50より高い＝良くなる、50より低い＝悪くなる)

- 図3 企業の業況判断指数

- ：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

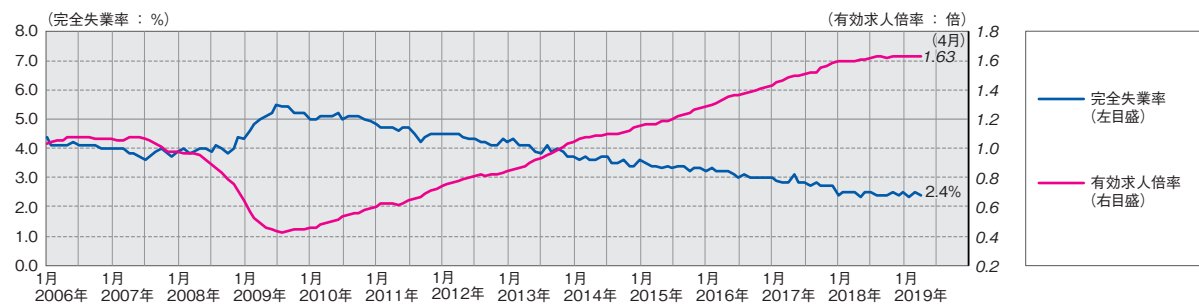
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

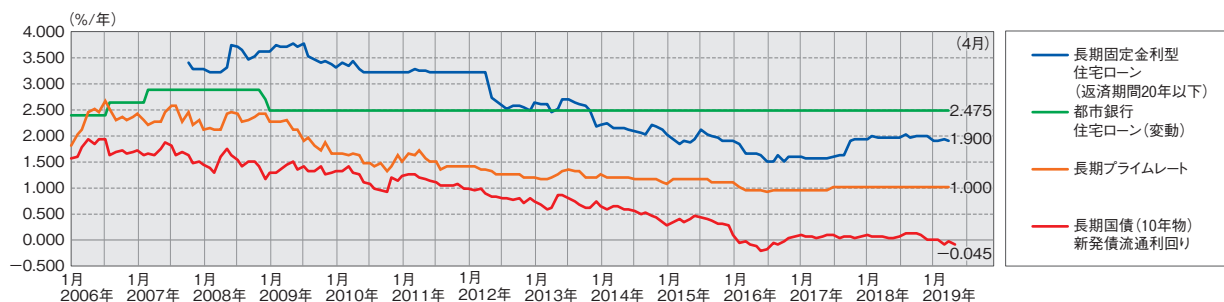
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

都市銀行住宅ローン(変動)

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。

：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。

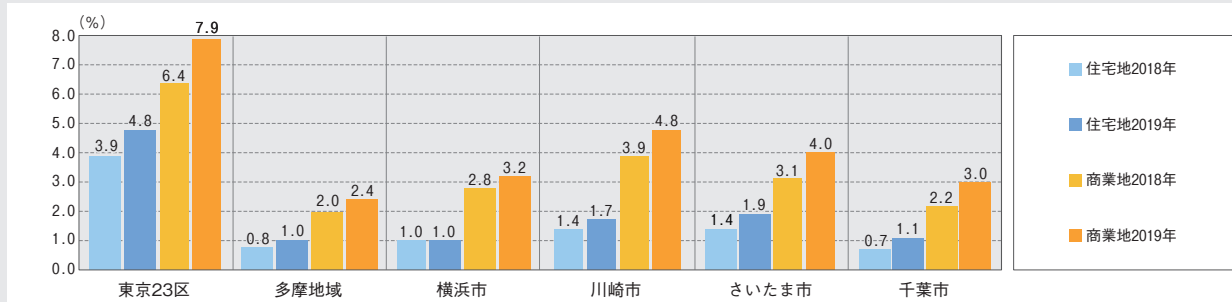
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2019年5月31日時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

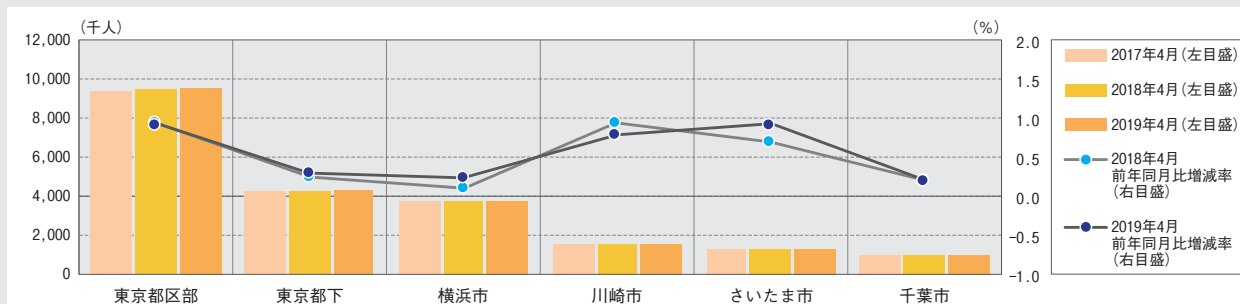
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

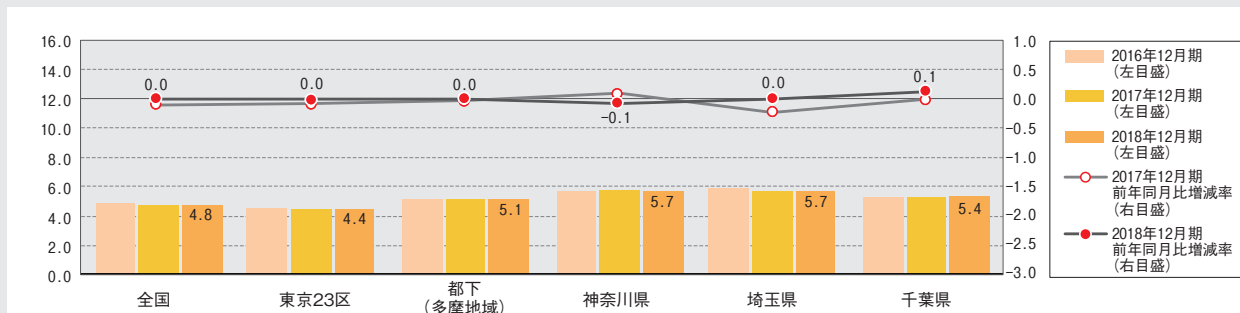
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2018年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。

「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

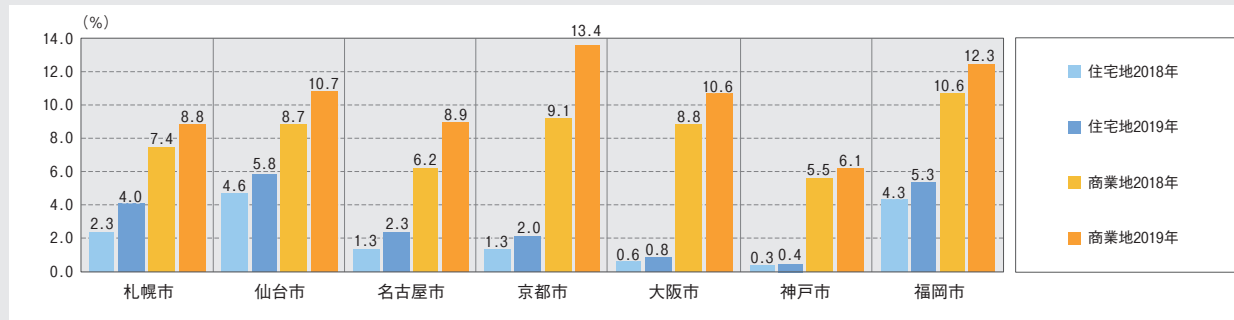
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT (上場不動産投資信託) の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

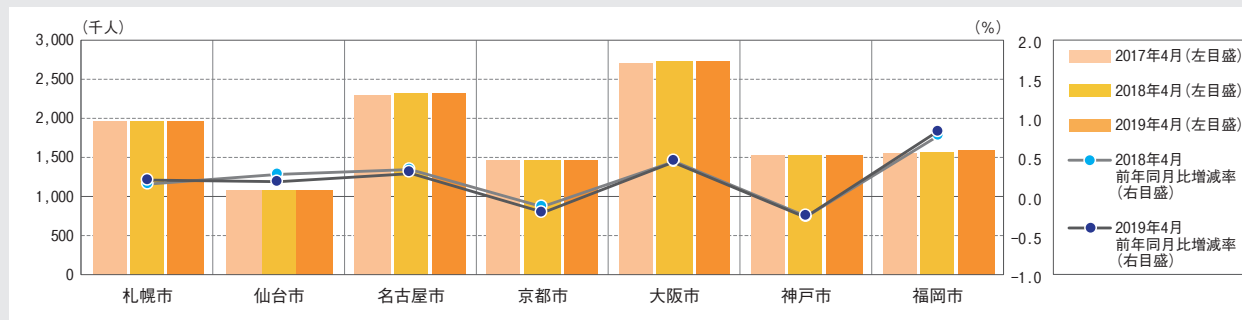
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

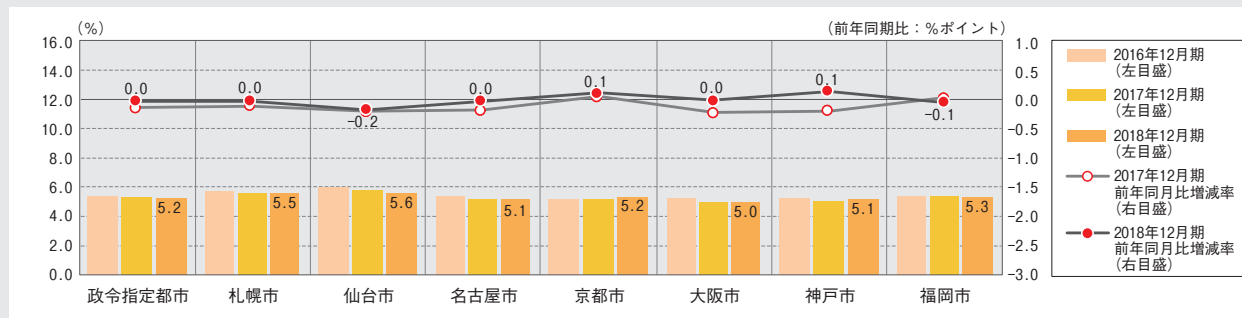
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2018年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも2019年5月31日時点で入手できたデータに基づき作成

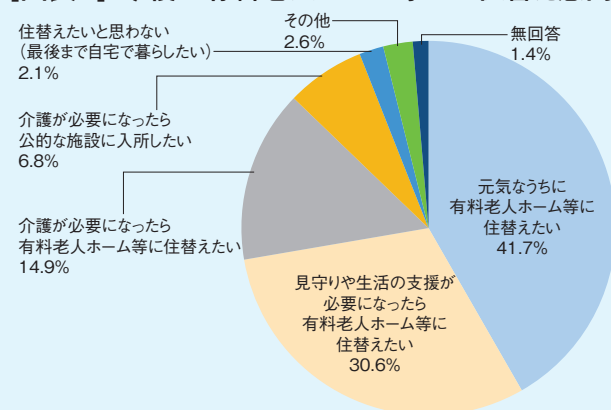
高齢者向け住宅・施設への住替え

有料老人ホーム等の高齢者住まいに対する住替え意向調査（全国の個人が対象）※¹によると、今後の住替え意向について、「元気なうちに有料老人ホーム等に住替えたい」という意向が41.7%と最も多くなっています〔図表1〕。住替えにあたり予定している前払金は無しの場合を除くと3,000万円以上が最も多く〔図表2〕、その調達手法は預貯金に次ぎ、自宅の売却が多い状況です〔図表3〕。現在の住まいの9割が持家であり〔図表4〕、預貯金とともに自宅の売却資金を住替え費用に充当することを見込んでいるとみられます。

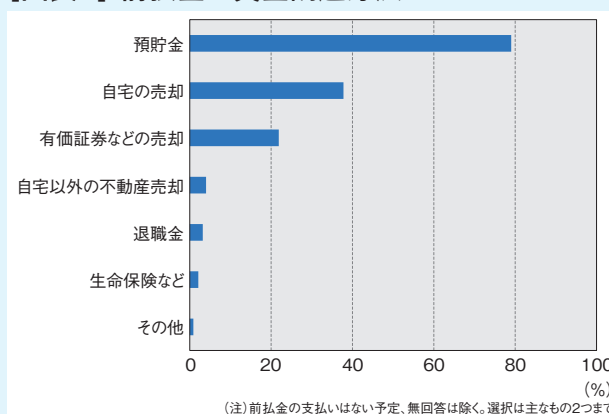
（以上、都市未来総合研究所 丸山直樹）

※1：全国有料老人ホーム協会の全国の会員（有料老人ホームおよびサービス付き高齢者向け住宅への入居に関心のある個人）およびセミナー等受講者を対象とした意向調査。有効回答数1,195件のうち自身の入居検討者854件が集計対象

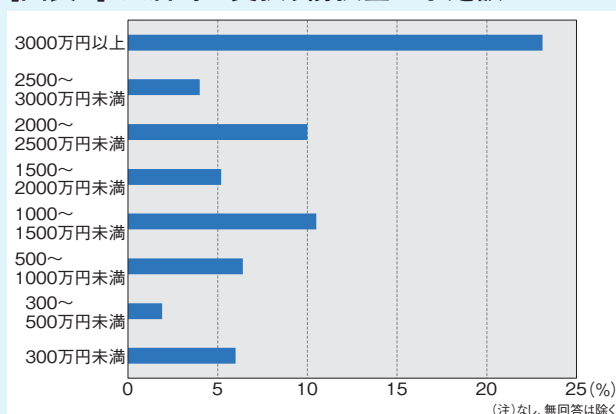
〔図表1〕 今後の有料老人ホーム等への住替え意向



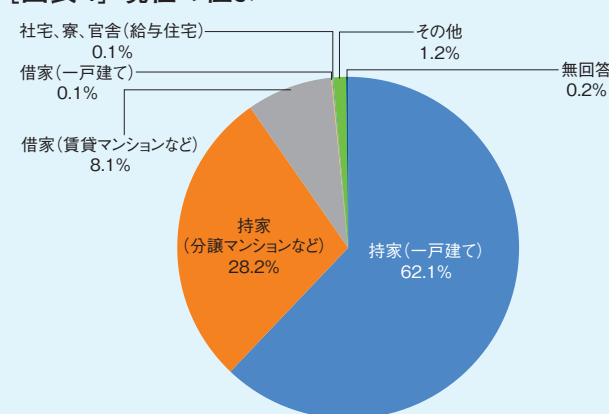
〔図表3〕 前払金の資金調達方法



〔図表2〕 入居時に支払う前払金の予定額



〔図表4〕 現在の住まい



図表1～4のデータ出所：公益社団法人全国有料老人ホーム協会「平成26年（2014年）度有料老人ホームにおける前払金の実態に関する調査研究事業報告書（2015年3月）」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2019.7

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。